FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

31.12.2024

İçindekiler

1. **Genel Bilgiler**
   - *1.1 Vizyon, Misyon*
   - *1.2 Raporun Dönemi*
   - *1.3 Ortaklığın Unvanı*
   - *1.4 Sermaye ve Ortaklık Yapısı*
   - *1.5 Yönetim Kurulu*
   - *1.6 Temsil ve İlzam*
2. **Bağlı ortaklık ve iştirakler**
3. **Şirket'in Portföyü**
4. **Şirket'in Projeleri**
5. **Faaliyetlerine ilişkin sahip olduğu lisanslar**
6. **Denetçilerine ilişkin bilgiler**
7. **Şirket aleyhine açılan ve mali durum ile faaliyetlerini etkileyebilecek davalar**
8. **Mevzuata aykırılık nedeniyle uygulanan adli ve idari yaptırımlara ilişkin bilgiler**
9. **Dönem içerisinde yapılan bağışlar, yardımlar ve sosyal sorumluluk projeleri**
10. **Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilgi**
11. **Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilgi**
12. **Dönem içerisinde yapılan esas sözleşme değişiklikleri**
13. **Personel sayısı**
14. **Şirketle İşlem Yasağı ve Rekabet Yasağı Çerçevesindeki İşlemler**
15. **Finansal Tablolar**
16. **Portföy Sınırlamaları**
17. **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu**
18. **Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Raporu**

1. GENEL BİLGİLER

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, (Şirket veya Fuzul GYO) 10.03.1992 tarihinde Fuzul Dış Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul ili Fatih ilçesinde süresiz olarak kurulmuştur. 2000 yılında inşaat sektöründe faaliyet göstermeye başlamış ve 2009 yılından itibaren markalı konut projeleri geliştirme alanına yönelmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.03.2023 tarih ve 12/241 sayılı kararı ile Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na (GYO) dönüşümü ile unvan değişikliğin ilişkin esas sözleşme değişikliği 21.03.2023 tarihinde tescil edilmiş ve unvanı "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olmuştur. (Eski adı: Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi)

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmektir.

Şirket'in 1.250.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 254.140.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 318.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilen 63.860.000 TL nominal değerli 63.860.000 adet (B) grubu paylar ile mevcut ortaklardan Fuzul Holding A.Ş.'ne ait 28.000.000 TL nominal değerli 28.000.000 TL nominal değerli (B) grubu payların halka arzına ilişkin izahname ve tasarruf sahiplerine satış duyurusu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 17.07.2023 tarihli E-12233903-340.04-39684 sayılı yazısı ile onaylanmış olup, 13.07.2023 tarihli 2023/39 sayılı SPK bülteninde yayımlanmıştır.

Şirket'in paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri, "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemiyle, 20-21 Temmuz 2023 tarihlerinde gerçekleşmiştir. Şirket'in 91.860.000 TL nominal değerli paylarının halka arzı tamamlanmış olup, Şirketin sermayesini temsil eden 318.000.000 TL nominal değerli payları Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesi çerçevesinde kota alınmıştır. Halka arz edilen Şirket payları 28/07/2023 tarihinden itibaren Yıldız Pazar'da "FZLGY" kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 254.140.000 TL'den 1.250.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 63.860.000 TL artırılarak 318.000.000 TL'ye çıkarılması kapsamında Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadili için 04.08.2023 tarihi itibari ile Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmış olup Kurul'un 16.08.2023 tarihli E-12233903-340.05.05-40973 sayılı yazısı ile onaylanmıştır.25.08.2023 tarih ve 10901 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanarak tescil edilmiştir.

Kuruluş Tarihi	10.03.1992
Şirket Merkezi	Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakşehir İstanbul
Telefon No	0212 487 50 00-0212 485 46 21
Mersis	0388-0064-6380-0017
İnternet Adresi	www.fuzulgyo.com.tr
Elektronik Posta Adresi	info@fuzulgyo.com.tr
Ticaret Sicil Numarası	İstanbul -285134-0

1.1 Vizyon, Misyon

Vizyonumuz

Vizyonumuzu, yenilikçi, sürdürülebilir ve müşteri memnuniyetini temel alan bir üretim ve hizmet anlayışı ile ülkemizin kalkınmasında öncü bir rol üstlenerek, geleceği tasarlamak olarak tanımlıyoruz.

Misyonumuz

"Geleceğin Türkiye'sini inşa etme" misyonu ile çıktığımız yolda Fuzul Holding olarak yurtiçi ve yurt dışında faaliyet gösterdiğimiz tüm sektörlerde, sahip olduğumuz değerli insan kaynağı, ileri teknoloji, teknik ve altyapı birikimini ülkemizin ekonomik ve toplumsal kalkınmasına fayda sağlayacak şekilde yönetiyor ve geliştiriyoruz.

1.2 Raporun Dönemi

Faaliyet raporumuz 01.01.2024 – 31.12.2024 dönemini kapsamaktadır.

1.3 Ortaklığın Unvanı

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1.4 Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 1.250.000.000 TL (BirMilyarİkiYüzElliMilyon Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 1.250.000.000 (BirMilyarİkiYüzElliMilyon) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2023-2027 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2027 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılamamış olsa dahi, 2027 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için, daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan beş yılı geçmemek üzere yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapılamaz.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 318.000.000 (Üçyüzonsekizmilyon) TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 (bir) TL itibari değerde 318.00.000 (Üçyüzonsekizmilyon) adet paya ayrılmıştır ve tamamı muvazaadan ari olarak ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 25.414.000 adet pay karşılığı 25.414.000,00 TL'den ve B grubu hamiline 200.726.000 adet pay karşılığı 200.726.000,00 TL'den 91.860.000 adet pay karşılığı 91.860.000 TL halka açık kısımdan oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması durumunda 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi, 8 veya 9 üyeden oluşması durumunda 5 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, diğer üyelerin tamamı A ve B Grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 254.140.000 TL'den 1.250.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 63.860.000 TL artırılarak 318.000.000 TL'ye çıkarılması kapsamında Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin tadili için 04.08.2023 tarihi itibari ile Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmış olup Kurul'un 16.08.2023 tarihli E-12233903-340.05.05-40973 sayılı yazısı ile onaylanmıştır.25.08.2023 tarih ve 10901 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanarak tescil edilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 254.140.000 TL'den 1.250.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 63.860.000 TL artırılarak 318.000.000 TL'ye çıkarılması ve 2024 / 4.dönemde gerçekleşen 9.500.000 pay satış işlemi sonrasında yeni sermayesi aşağıdaki gibidir;

Pay Sahibi	**Halka Arz Öncesi**			**Halka Arz Sonrası**		
	Pay Grubu	**Pay Tutarı (TL)**	**Pay Oranı (%)**	**Pay Grubu**	**Pay Tutarı (TL)**	**Pay Oranı (%)**
Fuzul Holding A.Ş.	A	25.414.000,00	10,00	A	25.414.000,00	7,99
Fuzul Holding A.Ş.	B	227.404.470,00	89,48	B	189.904.470,00	59,72
Mahmut Akbal	B	508.280,00	0,20	B	508.280,00	0,16
Eyüp Akbal	B	406.625,00	0,16	B	406.625,00	0,13
Zeki Akbal	B	406.625,00	0,16	B	406.625,00	0,13
Halka Açık	-	-	-	B	101.360.000	31,87
Toplam		**254.140.000,00**	**100,00**		**318.000.000,00**	**100**

Şirketin rapor tarihi itibariyle iktisap ettiği kendi payları bulunmamaktadır.

1.5 Yönetim Kurulu

Şirket esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi uyarınca; Şirket'in işleri ve idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

27.03.2023 tarih ve 10798 sayı ile 13.08.2024 tarih ve 11142 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinde ilan edilen Yönetim Kurulu aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Adı Soyadı	**Görevi**	**İş Adresi**	**Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler**	**Görev Süresi/Kalan Görev Süresi**	**Sermaye Payı (TL/%)**
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	Cahit Zarifoğlu Cad.Olimpa Rezidans No:8/1 Başakşehir / İstanbul	Yönetim Kurulu Başkanı	20.03.2023-20.03.2026	508.280 TL (%0,16)
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı		Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	20.03.2023-20.03.2026	406.625 TL (%0,13)
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi		Yönetim Kurulu Üyesi	20.03.2023-20.03.2026	406.625 TL (%0,13)
Mehmet Zahit Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi		-	20.03.2023-20.03.2026	-

Fatma Ayanoğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi		-	01.08.2024-20.03.2026	-
Mehmet Bahadır Kaleağası	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi		-	01.08.2024-20.03.2026	-

Şirket Yönetim Kurulu dönem içerisinde 13 kez toplanmıştır.

Şirket'in yönetimde söz sahibi olan personeli aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı (TL/%)
Murat Altay	Genel Müdür	Başakşehir mahallesi Cahit Zarifoğlu caddesi Olimpa Rezidans No:8/1 Başakşehir / İstanbul	Mali İşler Koordinatörü	-
Reşit Yusuf Akbal	Genel Müdür Yrd.		Müdür, Yönetici	-
Güven İlgün	İş Geliştirme Direktörü		İş Geliştirme Direktörü	-
Beytullah Yazıcı	Satış Pazarlama Direktörü		-	-

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde söz sahibi olan personelinin Şirket dışında üstlendiği görevler aşağıdaki gibidir.

Mahmut Akbal'ın aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

Firma	Görevi	Adres
Fuzul GYO A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul
Akva Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul
Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul
Fuzul İnşaat ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul
Fuzul Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul
FZL Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul

Eyüp Akbal'ın aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

Firma	Görevi	Adres
Fuzul GYO A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	İstanbul
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	İstanbul
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul

Meç Gıda Restaurant İşletmecilik Ltd. Şti.	Ortak	İstanbul
Fuzul Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
FZL Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	İstanbul

Zeki Akbal'ın aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

Firma	Görevi	Adres
Akva Sigorta Aracılık Hizm.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	İstanbul
Fuzul GYO A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Fuzul Otomotiv Motorlu Taşıtlar Pazarlama A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	İstanbul
Seyret Lezzet Grubu Gıda ve Turz.San.ve Tic.Ltd.Şti.	Ortak	İstanbul
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul
Fuzul İnşaat ve Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	İstanbul
Fuzul Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	İstanbul
S.S.Kuzey Marmara Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Meç Gıda Restaurant İşletmecilik Ltd. Şti.	Ortak	İstanbul
Çerkezköy Özel Endüstri Bölgesi Yönetim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Kuzey Marmara Özel Endüstri Bölgesi Yönetim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
FZL Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Yrd.	İstanbul
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Mez Restoran ve Gıda A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul

Mehmet Zahit Akbal'ın aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

Firma	Görevi	Adres
Fuzul Tech Ventures Teknoloji Yatırım A.Ş..	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Mez Restoran ve Gıda A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Mez Satınalma Reklam ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Fuzul Yenilenebilir Enerji A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı	İstanbul

Murat Altay'ın aldığı görevler aşağıdaki gibidir;

Firma	Görevi	Adres
Nevvinn Turizm ve Otelcilik A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Nevita Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık A.Ş	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Mez Satınalma Reklam ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul
Fuzul Teknoloji Bilişim A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul

1.6 Temsil ve İlzam

Şirket'in 20.03.2023 tarihli genel kurul kararı ile Mahmut Akbal, Eyüp Akbal, Zeki Akbal ve Murat Altay temsile yetkili olarak seçilmiş olup, herhangi ikisinin müşterek imzaları ile temsil edilmektedir. Temsile ilişkin karar 21.03.2023 tarihinde tescil edilmiştir.

2. BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLERİ

2.1 Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı (Başakşehir Avrasya Projesi)

Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin %51 hissesi oranında, Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %49 hissesi oranında; "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi"ni yapmak üzere 05.02.2020 tarihinde kurulmuştur.

İşyeri Adresi : Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8/2 Başakşehir İstanbul
İşe Başlama Tarihi: 13.02.2020
Telefon numarası-Fax: 0212 635 34 34
Vergi Dairesi No : İkitelli-3881390746
Nace Kodu : 412002 – İkamet amaçlı binaların inşaatı(Müstakil Konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı (ahşap binaların inşaatı hariç)

Sermaye Yapısı

Ortak	TL Tutar	Oran %
Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	495.000	99
Fuzul Yapı Gayrimenkul ve İnşaat A.Ş	5.000	01
Toplam	**500.000**	**100**

Şirket 24.07.2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, 05.02.2020 tarihinde "Emlak Konut Gayrimenkul - Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi"ni (Başakşehir Avrasya) yapmak üzere Fuzul GYO A.Ş. (Eski Adı:Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş).'nin %51 payı oranında ve Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.(Eski Adı:Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.)'nin %49 payı oranında kurulan "Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı" 'nın Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ne ait paylarının %48'ini satın alınmıştır.

Toplam sermayesi 500.000 TL olan Fuzul Fuzul İş Ortaklığı'nın Fuzul Tasarruf Finansman A.Ş.'ne ait 245.000 adet hissenin 240.000 adet hissesi 23.768.885,28 TL'ye vadeli olarak satın alınmıştır. Hisse devrinden sonra şirketimizin Fuzul Fuzul İş Ortaklığı'ndaki toplam hisse oranı %99 olup toplam hisse adeti 495.000 adet olmuştur.

2.2 Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş

Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş., 23.05.2019 tarihinde Fuzul Zirai Ürünler ve Gıda Üretim Pazarlama A.Ş. unvanı ve 1.600.000 TL sermaye ile tropikal ve subtropikal meyvelerin yetiştiriciliği başta olmak üzere tarım ve zirai faaliyetlerde bulunmak amacı ile kurulmuştur. Şirket'in 27.09.2022 tarihli Genel Kurul kararı ile bilançosunda kayıtlı bir kısım gayrimenkullerin Türk Ticaret Kanunu Hükümleri ve 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19 ve 20. maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesi 33.436.168,00 TL tutarında artırılarak unvan ve faaliyet konusu değişikliği yapılmıştır. Şirket'in Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'deki iştirak oranı %98,64 olmuştur. Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesi 35.036.168 TL olup, Fuzul Holding A.Ş.'nin doğrudan iştirak oranı %1,36, Fuzul GYO A.Ş.'nin doğrudan iştirak oranı %98,64'tür.

İşyeri Adresi : Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Sitesi A Blok No 8/1 Başakşehir/İstanbul
İşe Başlama Tarihi: 23.05.2019
Telefon numarası-Fax: 0212 635 34 34
Vergi Dairesi No : İkitelli-3881297676
Nace Kodu : 411001 – Bina projelerinin geliştirilmesi (satışa yönelik bina projeleri için mali, teknik ve fiziksel araçların bir araya getirilmesi suretiyle konut veya diğer amaçlı kullanıma yönelik bina projelerinin organize edilmesi) (yapı kooperatifleri hariç)

Sermaye Yapısı

Ortak	TL Tutar	Oran %
Fuzul GYO A.Ş.	34.559.676	98,64
Fuzul Holding A.Ş.	476.492	1,36
Toplam	**35.036.168**	**100**

2.3 Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.

Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş., 30.12.2022 tarihinde Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri hükümlerine göre kısmi bölünme suretiyle Asaf3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret Anonim Şirketi'nden aktarılan 20.110.693,60.- TL maliyet değerindeki gayrimenkuller ve bu gayrimenkullere ilişkin alacak, borç ve sermaye payı aktife kayıtlı değerleriyle birlikte ayni sermaye olarak konulması suretiyle karşılanarak Fuzul GYO A.Ş.'nin %100 oranında pay sahipliği ile kurulmuştur. Fzl Gayrimenkul Yapı Tic.A.Ş.'nin sermayesi 20.110.693,60 TL'dir.

İşyeri Adresi : Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Rezidans Sitesi A Blok No 8/1 Başakşehir/İstanbul
İşe Başlama Tarihi: 30.12.2022
Telefon numarası-Fax: 0212 635 34 34
Vergi Dairesi No : İkitelli-3881732660
Nace Kodu : 41.20.01 – İkamet amaçlı olmayan binaların inşaatı (fabrika, atölye vb. sanayi üretimini amaçlayan binalar ile hastane, okul, otel, işyeri, mağaza, alışveriş merkezi, lokanta, kapalı spor tesisi, cami, kapalı otopark, tuvalet, vb. inşaatı)
41.20.02-İkamet amaçlı binaların inşaatı (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb.nin inşaatı) (ahşap binaların inşaatı hariç)

3. ŞİRKETİN PORTFÖYÜ

Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibari ile yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıdaki gibidir.

	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değerleme	31.12.2024
Tamamlanmış yatırım amaçlı gayrimenkuller;				–	
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 6 adet dükkan	82.291.569	–	–	-11.611.569	70.680.000
İstanbul Başakşehir Neriva Projesi 1 adet dükkan	12.994.090	–	–	-1.594.090	11.400.000
İstanbul Başakşehir Başakcity Projesi 3 adet dükkan	19.877.102	–	–	-3.351.107	16.525.995
İstanbul Başakşehir Olimpa AVM 3 adet stand	5.370.890	–	–	-130.890	5.240.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 3 adet konut	29.266.102	–	-233.697	-2.832.405	26.200.000
Fatih Otel Projesi	–	303.813.744	–	161.006.256	464.820.000
İstanbul Başakşehir Vadiyaka Projesi 1 adet konut	9.442.372	–	–	-1.377.372	8.065.000
İstanbul Başakşehir Fuzulkent 8 adet konut	74.347.848	–	–	-36.167.848	38.180.000
İstanbul Başakşehir Evila Evleri 2 adet konut	81.126.431	–	–	-9.956.431	71.170.000
İstanbul Başakşehir Olimpa Rezidans 10 adet konut	94.488.686	–	–	-8.293.686	86.195.000
İstanbul Amavutköy 14 adet dubleks mesken	114.145.856	–	–	14.579.144	128.725.000
İstanbul Başakşehir Air Başakşehir 5 adet dükkan	47.578.581	–	–	-4.778.581	42.800.000
İstanbul Başakşehir Hasbahçe Evleri 12 adet dükkan	182.473.111	–	–	-18.238.111	164.235.000
İstanbul Başakşehir Grand Rezidans 6 adet konut	51.856.524	–	–	-5.141.524	46.715.000
Toplam	805.259.162	303.813.744	-233.697	72.111.786	1.180.950.995
Yapım aşamasındaki inşaat projeleri					
Fatih Otel Projesi	237.604.145	–	-237.604.145		–
Toplam	237.604.145	–	-237.604.145	–	–
Yatırım amaçlı arsalar					
İstanbul Başakşehir 803/1 Parsel	57.449.931	–	–	-6.682.930	50.767.001
İstanbul Başakşehir 814/1 Parsel	485.746.465	–	–	-50.353.465	435.393.000
İstanbul Başakşehir 816/1 Parsel	81.262.456	–	-81.262.456	–	–
İstanbul Başakşehir 816/2 Parsel	130.199.766	–	-130.199.766	–	–
İstanbul Başakşehir 1956/1 Parsel	16.993.887	10.809.806	–	-14.463.693	13.340.000
İstanbul Beykoz 134/1 Parsel	34.925.225	–	–	7.754.775	42.680.000
İstanbul Başakşehir 987/4 Parsel	693.576.847	–	-693.576.847	–	–
İstanbul Başakşehir 0/1743 Parsel	9.283.555			-978.556	8.304.999
Toplam	1.509.438.132	10.809.806	-905.039.069	-64.723.869	550.485.000
Genel Toplam	2.552.301.439	314.623.550	-1.142.876.911	7.387.917	1.731.435.995

31.12.2024 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu Lisansına sahip bağımsız değerleme şirketi olan TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Bu değerleme şirketi, SPK'nın belirlediği akredite bağımsız değerleme kuruluşudur ve uygun nitelikte ve benzer bölgelerin değerlemesinde yeterli tecrübeye sahiptir.

4. ŞİRKET'İN PROJELERİ

TAMAMLANAN PROJELER

1- Olimpa AVM

Başakşehir İlçe'sinin ilk Alışveriş Merkezi (AVM) projesi olan Olimpa AVM'de 27.03.2009 tarihinde yapı ruhsatı alınarak inşaai faaliyetlere başlanmıştır. Söz konusu projede 09.04.2010 ve 02.06.2012 tarihlerinde iki ayrı tadilat ruhsatı alınmış ve sonrasında 07.06.2012 tarihinde de yapı kullanma izin belgesi/iskan alınmıştır.

Fuzul Yapı'nın mülkiyetinde bulunan 9.333,15 m² arsa üzerinde geliştirilen Olimpa AVM projesi 38.493,89 m² inşaat alanına sahip olup, 2 blokta toplam 161 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projede 3+1 daire tipinde 40 adet konut ve 121 adet ticari mağaza bulunmaktadır.

Proje Adı	**OLİMPA AVM**
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Mart 2009/Ekim 2010
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mah. 566 Ada, 1 Parsel
Arsa Sahibi	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Paylaşım Oranı	Tam
İnşaat Seviyesi	%100
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	2 Blok/ 40 Konut-121 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	3+1 40 adet

2- Kent Evila

Fuzul Yapı ve Necat İnşaat ortaklığı ile Tc. Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan 17.684,30 m² alanlı arsa üzerinde kat karşılığı modeliyle inşaa edilen bir projedir. 18.05.2012 tarihinde yapı ruhsatı alınarak inşaata başlanan projede, 03.02.2014 tarihinde tadilat ruhsatı alınarak inşaai faaliyetlere devam edilmiştir. 02.03.2015 tarihinde inşaat tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi/iskan alınmıştır.

Kent Evila projesi 40.000 m² inşaat alanına sahip olup, 2 blokta 80 adet daire, 26 adet villa, 12 adet sıra ev ve 27 adet ticari üniteden meydana gelen toplam 145 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projede 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçeneği bulunmaktadır. Evila projesinde 3+1'ler 160 ila 184 m², 4+1'ler ise 340 m² şeklinde tasarlanmıştır. Kent Evila'da villalar 405 m² sıra evler ise 240 m² brüt kullanım alanına sahip bulunmaktadır.

Proje Adı	**KENT EVİLA**
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Aralık 2011/Mart 2015
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mah. 796 Ada, 1 Parsel
Arsa Sahibi	T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü
Paylaşım Oranı	% 56 T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğü % 44 Fuzul GYO – Necat İnşaat Ortaklığı
İnşaat Seviyesi	%100
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	3 Blok 80 Konut, 26 Villa, 12 Sıra ev -27 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	3+1 72 Adet, 4+1 8 Adet

3- Kent Ariva

Fuzul Yapı'nın markalı konut projeleri kapsamında hayata geçirdiği ilk projelerden olan Kent Ariva projesinde 29.02.2012 tarihinde yapı ruhsatı alınarak inşaat faaliyetlere başlanmış olup, 02.07.2014 tarihinde inşaat tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi/iskan alınmıştır.

Fuzul Yapı mülkiyetinde bulunan 10.832,65 m² arsa üzerinde geliştirilen Kent Ariva projesi 33.125 m² inşaat alanına sahip olup, 3 blokta toplam 156 adet bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Projede 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri ile 140 adet konut ve 16 adet cadde mağaza karması bulunmaktadır.

Proje Adı	**KENT ARİVA**
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Mart 2012/Temmuz 2014
Arsanın Yeri	İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başakşehir Mah. 574 Ada, 3 Parsel
Arsa Sahibi	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Paylaşım Oranı	TAM
İnşaat Seviyesi	%100
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	3 Blok/ 140 Konut-16 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	2+1 16 Adet/ 3+1 100 Adet/ 4+1 24 Adet

4- Vadiyaka Başakşehir

25.06.2015 tarihinde yapı ruhsatı alınan projede, 20.09.2017 tarihinde 3 blok ve otoparklar için tadilat ruhsatı alınmış ve proje 11.12.2017 tarihinde tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi/iskan alınmıştır.

Fuzul Yapı mülkiyetinde bulunan 17.609,34 m² arsa üzerinde geliştirilen Vadiyaka Başakşehir projesi 79.201 m² inşaat alanına sahip olup, 8 blokta toplam 417 bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Projede, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri ile 361 adet konut ve 56 adet cadde mağaza karması bulunmaktadır.

Proje Adı	**VADİYAKA BAŞAKŞEHİR**
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Temmuz 2015/Aralık 2017
Arsanın Yeri	İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başakşehir Mah. 1416 Ada, 1 Parsel
Arsa Sahibi	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Paylaşım Oranı	Tam
İnşaat Seviyesi	%100
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	8 Blok/ 361 Konut-56 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1 14 Adet, 2+1 119 Adet, 3+1 197 Adet 4+1 31 Adet

5- Olimpa Park

Olimpa Avm'nin hemen bitişiğinde yer alan 3 farklı parsel üzerinde geliştirilen proje, toplam 14.302,57 m² arsa üzerinde 6 blok, 227 konut, 12 sıra ev ve 57 ticari cadde mağaza ünitesinden oluşmaktadır.

Olimpa Park Projesinin etaplarına aşağıda yer verilmektedir.

- Olimpa Park :13 Ticari mağaza, 44 Konut
- Olimpa Park Rezidans :15 Ticari mağaza, 52 Konut
- Olimpa Park Plus :29 Ticari mağaza, 131 Konut

Proje Adı	**OLİMPA PARK**
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Olimpa Park :Kasım 2013/Aralık 2015 Olimpa Rezidans :Kasım 2013/Aralık 2015 Olimpa Park Plus :Haziran 2015/Aralık 2017
Arsanın Yeri	İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başakşehir Mah. 567 Ada 3 Parsel, 566 Ada 2 Parsel, 565 Ada 12 Parsel
Arsa Sahibi	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Paylaşım Oranı	Tam
İnşaat Seviyesi	%100
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	6 Blok/ 227 Konut-57 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1 2 Adet, 2+1 2 Adet, 3+1 112 Adet, 4+1 111 Adet

6-Başakcity Projesi

İstanbul İli Başakşehir ilçesinde 569 ada 13 parsel numaralı, Başakşehir Belediyesi'nden satın alınan 2.272,50 m² arsa üzerinde (569 ada 13 parsel) 60 adet konut ve 8 ticari üniteden meydana gelen butik bir projedir. Projede 2+1, 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri bulunmaktadır. Başakcity, OLİMPA AVM projesine yürüme mesafesinde konumludur.

Proje Adı	**BAŞAKCITY**
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Ekim 2017/Haziran 2020
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mah. 569 Ada 13 Parsel
Arsa Sahibi	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Paylaşım Oranı	%100 Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş.
İnşaat İlerleme Seviyesi	%100
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	1 Blok/ 52 Konut- 8 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	2+1 30 adet/ 3+1 20 adet/ 4+1 2 adet

T.C. Başakşehir Belediye Başkanlığı'ndan satın alınan arsa üzerinde gerçekleştirilen projede ilk yapı ruhsatı 29/09/2017 tarih ve 1292 sayı numarası ile alınmış olup şantiye şefi değişikliği sebebiyle 21/02/2019 tarih ve 67 sayı numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. 8.959,54 m² İnşaat alanına sahip

olan projede 7.016,44 m² toplam satılabilir alan bulunmaktadır. 12/06/2020 tarih ve 134 belge numarası ile yapı kullanma izin (iskan) belgesi alınmıştır.

7-Tem Avrasya Projesi

Fuzul Yapı tarafından TOKİ güvencesi ile TEM'in hemen yanında geliştirilen Tem Avrasya Konutları, 18 bin 621 m^2 alan üzerinde 612 konut olarak tasarlanmıştır. 17 ve 18 katlı 6 blok olarak planlanan projede 82 m^2 ile 201 m^2 arasında değişen 2+1, 3+1 ve 4+1 konut seçenekleri yer almaktadır. Ayrıca 32 derslikli lise, 702 m^2 inşaat alanına sahip spor salonu ve 171 m^2 alanda inşa edilen cami ve şadırvanı bulunmaktadır. Proje 14 bin m^2 peyzaj alanına sahiptir.

Proje Adı	**TEMAVRASYA**
Proje Başlama/ Bitiş Tarihi	Mart 2017/Mart 2020
Arsanın Yeri	İstanbul İli, G.O.Paşa İlçesi, Karayolları Mah. 6619 Ada 8 Parsel
Arsa Sahibi	T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi
Paylaşım Oranı	%32 Toki %68 Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı
İnşaat İlerleme Seviyesi	%100
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	6 Blok/ 612 Konut- 17 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	2+1 362 adet/ 3+1 233 adet/ 4+1 17 adet

T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul İli Gaziosmanpaşa İlçesi Karayolları Mahallesi 6619 ada 8 parsel, 10086 ada 1 parselde Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İşi" (Tem Avrasya Projesi), tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek ve projeden elde edilecek karı (veya zararı) belirli ortaklık payları oranında ortaklarına paylaştırmak üzere, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'nin %50 ortaklık oranı, Yol İnşaat Taah.San.ve Tic.Ltd.Şti.'nin %0,10 ortaklık oranı, Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %49,90 ortaklık oranı ile 11.10.216 tarihinde kurulan "Fuzul Yapı İnş. Paz. A.Ş., Yol İnş. Taah. Ltd. Şti., Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı"tarafından gerçekleştirilmiştir.

Tem Avrasya Projesi Mart 2020 tarihi itibarıyla tamamlanmış olup, tüm bağımsız bölümlerin satışı yapılmıştır.

8-Başakşehir Avrasya Projesi

Avrupa'nın en büyük sağlık kompleksi olan Başakşehir Çam ve Sakura şehir hastanesinin tam karşısında konumlanan Başakşehir Avrasya projesi 39.000 m² arsa üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile hasılat paylaşımı modeliyle hayata geçirilecektir. Fuzul Holding A.Ş. iştirakleri olan Fuzul Yapı ve Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. İş Ortaklığı üzerinden proje yürütülmektedir. Yatay mimari ağırlıklı yapısıyla inşaa edilen projede 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tipleri yer almaktadır.

19.06.2020 tarihi itibariyle İnşaat yapı ruhsatını alan projenin tüm bağımsız bölümlerinin satışı tamamlanmış olup, projenin geçici kabulü için Emlak Konut GYO A.Ş.'ne başvuru yapılarak geçici kabul tutanağı imzalanmış, yapı kullanım izin belgesi alınmış ve tüm bağımsız bölümlerinin satışı da tamamlanmıştır.Temmuz ayında projede yaşam başlamıştır.22 Mayıs 2024 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile projenin kesin kabul tutanağı imzalanmıştır.

Proje Adı	**Başakşehir Avrasya Projesi**
Proje Başlama/ Planlanan Bitiş Tarihi	Temmuz 2020/ Aralık 2023
Arsanın Yeri	İstanbul İli Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mah. 993 Ada, 4 Parsel
Arsa Sahibi	Emlak Konut GYO A.Ş.
Paylaşım Oranı	% 32 Emlak Konut GYO A.Ş. % 68 Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı
İnşaat İlerleme Seviyesi	%100
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	19 Blok/ 453 Konut-47 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1 78 Adet, 2+1 153 Adet, 3+1 118 Adet, 4+1 104 Adet

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İstanbul Başakşehir Kayabaşı 7. Etap 993 ada, 4 parsel Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" (Başakşehir Avrasya) tüm inşaat faaliyetlerini yürütmek ve projeden elde edilecek karı (veya zararı) belirli ortaklık payları oranında ortaklarına paylaştırmak üzere, Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin %51 ortaklık oranı, Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %49 ortaklık oranı ile 05.02.2020 tarihinde kurulan "Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı" tarafından gerçekleştirilmiştir.

9- Fatih Otel Projesi

Fatih ilçesi, tarihî yarımada (Suriçi) olarak da bilinen, İstanbul şehrinin kurulup geliştiği bölgede konumludur. Valilik, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Emniyet Müdürlüğü ve Vergi Dairesi gibi kurumların yer alıyor olması sebebiyle İstanbul'un merkezi sayılmaktadır. 2020 yılı Aralık ayında yapılan bir çalışmaya göre İstanbul'un Avrupa Yakası'nda en çok konaklama tesisi sırasıyla Fatih (1.284), Beyoğlu (353), Şişli (206) ve Beşiktaş (101) ilçelerinde yer almaktadır. Avrupa Yakası'ndaki konaklama tesislerinin toplam yatak kapasitesi İstanbul'un yatak kapasitesinin %85'ini oluştururken Fatih, Beyoğlu, Şişli ve Beşiktaş ilçelerindeki yatak kapasitesi İstanbul'un toplam yatak kapasitesinin %59'unu oluşturmaktadır. Fatih Otel Projesinde tarihi yarımada silüeti ile bütünleşmiş bir mimari anlayış benimsenmiştir. Fatih Otel 2024 yılı Nisan ayında müşteri kabulü yapmaya başlamıştır.

Proje Adı	**Fatih Otel Projesi**
Proje Başlama/ Planlanan Bitiş Tarihi	Temmuz 2022/Mart 2024
Arsanın Yeri	İstanbul İli Fatih İlçesi, Akşemsettin Mah. 2028 Ada, 49 Parsel
Arsa Sahibi	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Paylaşım Oranı	Tam
İnşaat İlerleme Seviyesi	% 100
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	1 Blok/ 47 Otel Odası
Bağımsız Bölüm Tipleri	47 oda(96 yatak, 96 kişilik), 1 adet lokanta(aynı zamanda kahvaltı salonu), 2 adet 20 kişilik toplantı salonu, 1 adet 18 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar, aletli spor salonu, hamam, sauna, 1 adet satış birimi, kat ofisi.

İstanbul İli Fatih İlçesi, Akşemsettin Mah. 2028 Ada, 49 Parsel, 446,22 m2 yüzölçümlü Şirket'in kendi arsası üzerinde geliştirilen otel projesi 4 yıldızlı, toplam 47 oda(96 yatak, 96 kişilik), 1 adet lokanta(aynı zamanda kahvaltı salonu), 2 adet 20 kişilik toplantı salonu, 1 adet 18 kişilik çok amaçlı salon, lobi bar, aletli spor salonu, hamam, sauna, 1 adet satış birimi, kat ofisinden meydana gelmektedir. 3.354,81 m2 inşaat alanına sahip olan Fatih Otel Projesinin 28.12.2021 tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 20.10.2008 tarih, 2008/763 no.lu ve 31.12.2021 tarih 2021/400527 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur.

DEVAM EDEN PROJELER

1-Beşiktaş Barbaros 48 Projesi

Emlak Konut GYO A.Ş. güvencesi ile Kasım 2022 de inşaatına başlanılan Beşiktaş projesi, Balmumcu'da konumludur. Barbaros Bulvarı'na cepheli 3.357 m² alanda planlanacak Beşiktaş projesi konumuyla İstanbul'un tam ortasında yer alan hem Boğaz hem de tarihi yarımada manzarasına sahip yeşil dostu konsepti ve tasarımı ile öne çıkacak bir projedir. Kat yüksekliğinin 4,5 metre olduğu projede rezidans dairelerin büyük bir kısmı hem boğaz hem de tarihi yarımada manzarasına sahip olacaktır. Projede tek blok bulunmakta olup söz konusu blok 4 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 16 kat ve 51 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümler, 1. bodrum katta 3 adet ticari ve 1. bodrum kat ve 10. normal kat arasında konumlu 48 adet daireden oluşmaktadır. Proje dahilinde 54 araçlık otopark, fitness, hamam, sauna ve havuz bulunmaktadır.

Proje Adı	**Barbaros 48 Projesi**
Proje Başlama/ Planlanan Bitiş Tarihi	Kasım 2022/Haziran 2025
Arsanın Yeri	İstanbul İli Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mah. 1646 Ada, 55 Parsel
Arsa Sahibi	Emlak Konut GYO A.Ş.
Paylaşım Oranı	% 50 Emlak Konut GYO A.Ş. - % 50 Fuzul GYO A.Ş.
İnşaat İlerleme Seviyesi	%52,59
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	1 Blok/ 48 Konut-3 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	2+1 17 Adet/ 3+1 25 Adet/ 4+1 6 Adet

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1645 ada 55 no.lu parsel, 3.357,46 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 18.291,19 m2'dir. Projenin 01.06.2022 tarihli "Mimari Proje" ve 07.06.2022 tarih, 2022/40279 no.lu "Yapı Ruhsatı" mevcuttur.

Şirket ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 23.02.2021 tarihli, 07772 no.lu "İstanbul Beşiktaş Dikilitaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımlı Sözleşmesi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hasılat paylaşım oranı %50, Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hasılat paylaşım oranı %50 olarak belirlenmiştir.

2-Başakşehir Avrasya 2 Projesi

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 10 Parsel nolu, yüzölçümü 25.028,91 m2, imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 498.026.666,67 TL bedel karşılığında, 23.05.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 11.11.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 2 projesi 25.028,91 m² arsa üzerinde 9 blok, 405 konut ve 5 ticari mağazadan meydana gelecektir.

Proje Adı	**Başakşehir Avrasya 2**
Planlanan Başlama Tarihi/Proje Süresi	Aralık 2022/Eylül 2025
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mah. 1426 Ada, 10 Parsel
Arsa Sahibi	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Paylaşım Oranı	%100 Fuzul GYO
İnşaat İlerleme Seviyesi	%40,89
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	9 Blok/ 410 Konut
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1 44 Adet, 2+1 236 Adet, 3+1 116 Adet, 4+1 14 Adet

Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 71.180,71 m2'dir. 19.12.2022 tarih, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur.

3-Başakşehir Avrasya 3 Projesi

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Ziya Gökalp Mahallesi 1426 Ada 11 Parsel nolu, yüzölçümü 20.301,01 m2, imar durumu konut alanı olan arsa %50'si peşin, %50'si 6 ay vadeli olarak 532.053.333,33 TL bedel karşılığında, 02.08.2022 tarihinde düzenlenen Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile T.C. Başakşehir Belediyesi'nden satın alınmıştır. Arsanın tapusu 12.12.2022 tarihinde Şirket adına tescil edilmiştir. Arsa üzerinde geliştirilen Başakşehir Avrasya 3 projesi 20.301,01 m² arsa üzerinde 7 blok, 296 konuttan meydana gelecektir.

Proje Adı	**Başakşehir Avrasya 3**
Planlanan Başlama Tarihi/Proje Süresi	Aralık 2022/Aralık 2025
Arsanın Yeri	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mah. 1426 Ada, 11 Parsel
Arsa Sahibi	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Paylaşım Oranı	%100 Fuzul GYO
İnşaat İlerleme Seviyesi	%27,12
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	7 Blok/ 296 Konut
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1 28 Adet, 2+1 113 Adet, 3+1 117 Adet, 4+1 38 Adet

Geliştirilen projenin toplam inşaat alanı 63.867,34 m2'dir. 30.12.2022 tarih, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535 no.lu "Yapı Ruhsatları" mevcuttur.

PLANLANAN PROJELER

Başakşehir Avrasya Konutları Cadde Projesi

Proje ile ilgili olarak Şirket ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 29.08.2023 tarihli, 055323 no.lu "İstanbul Başakşehir Ayazma 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %40, Fuzul GYO A.Ş.'nin gelir paylaşım oranı %60 olarak belirlenmiştir.

Proje Adı	Başakşehir Avrasya Konutları Cadde
Proje Başlama/ Planlanan Bitiş Tarihi	Mart 2025/Eylül 2026
Arsanın Yeri	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1424 ada 5 no.lu parsel
Arsa Sahibi	Emlak Konut GYO A.Ş.
Paylaşım Oranı	% 40 Emlak Konut GYO A.Ş. - % 60 Fuzul GYO A.Ş.
İnşaat İlerleme Seviyesi	%0
Projedeki Blok/Bölüm Sayısı	6 Blok/ 427 Konut-25 Ticari Mağaza
Bağımsız Bölüm Tipleri	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1424 ada 5 no.lu parsel, 22.310,37 m² yüzölçümlü Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu arsa üzerinde geliştirilecek projenin toplam inşaat alanı 71.108 m2'dir.

İnşaat yapı ruhsatının 2024 Aralık ayında alınarak projeye başlanılması ve projenin bitiş tarihi olarak 4.9.2026 tarihi öngörülmektedir. Tahmini olarak 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşacak olan projede 6 Blok, 427 Adet Konut, 25 Adet ticari ünitenin yer alması planlanmaktadır.

5. FAALİYETLERİNE İLİŞKİN SAHİP OLDUĞU LİSANSLAR

Yoktur.

6. DENETÇİLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

27 Mayıs 2024 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Şirketimizin 2024 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile ilgili düzenlemeler kapsamındaki faaliyetleri yürütmek üzere, **Karar Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.**'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine ve ilk Genel Kurul'un onayına sunulmasına, oy birliği ile karar verilmiş olup Genel Kurul'a ilişkin 13.08.2024 tarih ve 11142 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde tescil ve ilan gerçekleştirilmiştir.

7. ŞİRKET ALEYHİNE AÇILAN ve MALİ DURUM ile FAALİYETLERİNİ ETKİLEYEBİLECEK DAVALAR

Şirket aleyhine açılan mali durum ve faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte raporda yazılan dışında önemli dava bulunmamaktadır.

8. MEVZUATA AYKIRILIK NEDENİYLE UYGULANAN ADLİ VE İDARİ YAPTIRIMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Yoktur.

9. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN BAĞIŞLAR, YARDIMLAR ve SOSYAL SORUMLULUK PROJELERİ

Şirketimizin 20.03.2023 tarihli Genel Kurulu ile onaylanan yürürlükteki Bağış ve Yardım Politikası aşağıdaki gibidir.

Bağış ve Yardım Politikası

1. **Amaç**

Bağış ve yardım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Ana Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin bağış ve yardım esaslarının belirlenmesidir.

Şirket, bağış ve yardımlar konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Bağış ve Yardım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi (www.fuzulgyo.com.tr) aracılığıyla duyurulmaktadır.

2. **Yetki ve Sorumluluk**

Bağış ve Yardım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in Bağış ve Yardım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bağış ve Yardım Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunularak, Şirket internet sitesinde (www.fuzulgyo.com.tr) yayımlanır.

3. **Bağış ve Yardım İlkeleri**

Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. Maddesinde yer aldığı üzere:

> *"Şirket, SPK düzenlemelerine bağlı kalınması, Sermaye Piyasası Mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. SPK bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir."*

Şirketimizin bağış yapılabilmesi yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü ile mümkün kılınmış ve yapılacak bağışın sınırının genel kurul tarafından belirleneceği Ana Sözleşme'de belirtilmiştir. Şirketin pay sahiplerinin haklarının korunması esasından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya ayni olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur.

Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket'in dönem içerisinde yaptığı bağışların toplamı 55.602.050 TL'dir.

10. FAALİYETLERİ ÖNEMLİ DERECEDE ETKİLEYEBİLECEK MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ HAKKINDA BİLGİ
Yoktur.

11. SERMAYEYE DOĞRUDAN KATILIM ORANININ %5'İ AŞTIĞI KARŞILIKLI İŞTİRAKLERE İLİŞKİN BİLGİ
31.12.2024 tarihi itibariyle Fuzul GYO A.Ş.'nin karşılıklı iştirak ilişkisi yoktur.

12. DÖNEM İÇERİSİNDE YAPILAN ESAS SÖZLEŞME DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirket, "Fuzul Dış Ticaret Anonim Şirketi" unvanı ile İstanbul ili Fatih ilçesinde süresiz olarak kurulmuş ve kuruluş esas sözleşmesi 10.03.1992 tarihinde tescil edilmiştir.

Kurul'un 02.03.2023 tarih ve 12/241 sayılı gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm iznini takiben Şirket'in unvan değişikliğine ilişkin Esas Sözleşme değişikliği 21.03.2023 tarihinde tescil edilmiş ve Şirket'in güncel unvanı "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" olarak değiştirilmiş, Şirket GYO'ya dönüşmüştür. Esas sözleşme değişikliği 21.03.2023 tarihinde tescil edilmiş ve 05.08.2021 tarihli 10381 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 254.140.000 TL'den 1.250.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 63.860.000 TL artırılarak 318.000.000 TL'ye çıkarılması kapsamında Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili için Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinin tadili için 04.08.2023 tarihi itibari ile Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmış olup Kurul'un 16.08.2023 tarihli E-12233903-340.05.05-40973 sayılı yazısı ile onaylanmıştır.25.08.2023 tarih ve 10901 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanarak tescil edilmiştir.

13. PERSONEL SAYISI
31 Aralık 2024 tarihi itibari ile, Şirket'in müşterek faaliyetleri ile personel sayısı 44 kişidir.
(31 Aralık 2023: 37 kişi)

14. ŞİRKETLE İŞLEM YASAĞI ve REKABET YASAĞI ÇERÇEVESİNDEKİ İŞLEMLER
Yönetim kurulu üyelerinin kendi ya da başkası adına gerçekleştirdiği şirketle işlem yasağına aykırı herhangi bir işlemi bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin rekabet yasağına aykırı herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.

15. FİNANSAL TABLOLAR

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2024 ve 31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	31.12.2024	31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	341.199.998	97.795.480
Ticari alacaklar	[6]	92.491.954	813.898.861
• İlişkili taraflardan ticari alacaklar		43.336.546	485.859.977
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		49.155.408	328.038.884
Diğer alacaklar	[7]	7.984.577	12.495.327
Stoklar	[9]	5.718.002.266	4.182.711.307
Peşin ödenmiş giderler	[14]	671.887.150	842.144.336
• İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		138.031.637	54.623.763
• İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		533.855.513	787.520.573
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[16]	1.961.120	–
Diğer dönen varlıklar	[17]	276.854.568	139.885.092
Toplam Dönen Varlıklar		**7.110.381.633**	**6.088.930.403**
Duran Varlıklar			
Diğer alacaklar	[7]	3.475.912	–
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	[10]	1.731.435.995	2.552.301.439
Maddi duran varlıklar	[11]	7.455.069	11.487.124
Kullanım Hakları	[12]	–	3.873.304
Maddi olmayan duran varlıklar	[13]	356.973	380.922
Peşin ödenmiş giderler	[14]	413.734.249	74.338.079
Diğer duran varlıklar		494.950	–
Toplam Duran Varlıklar		**2.156.953.148**	**2.642.380.868**
TOPLAM VARLIKLAR		**9.267.334.781**	**8.731.311.271**

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2024 ve 31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	31.12.2024	31.12.2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	[5]	304.951.947	360.081.641
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[5]	42.614.551	111.248.926
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	–	2.421.867
Ticari borçlar	[6]	133.025.720	476.774.332
• İlişkili taraflara ticari borçlar		5.307.811	271.405.113
• İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		127.717.909	205.369.219
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[8]	4.951.245	4.302.255
Diğer borçlar	[7]	4.379.501	11.825.141
• İlişkili taraflara diğer borçlar		2.414	1.353.330
• İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		4.377.087	10.471.811
Ertelenmiş gelirler	[14]	19.368.348	14.920.690
Kısa vadeli karşılıklar	[15]	4.676.352	4.554.287
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		2.306.146	963.123
• Diğer kısa vadeli karşılıklar		2.370.206	3.591.164
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[17]	38.748.597	19.427.541
Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler		**552.716.261**	**1.005.556.680**
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	[5]	56.504.963	98.954.261
Diğer finansal yükümlülükler	[5]	–	468.027
Ticari borçlar	[6]	–	62.441.584
Ertelenmiş gelirler	[14]	5.020.893.742	3.515.050.290
Uzun vadeli karşılıklar	[15]	7.827.228	4.780.793
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	[16]	177.769.862	107.402.317
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		**5.262.995.795**	**3.789.097.272**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		**5.815.712.056**	**4.794.653.952**
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**3.447.689.517**	**3.932.045.751**
Ödenmiş sermaye	[19]	318.000.000	318.000.000
Sermaye düzeltme farkları	[19]	1.249.473.700	1.249.473.700
Paylara ilişkin primler (iskontolar)	[19]	859.931.094	859.931.094
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[20]	-2.869.403	-1.430.857
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	[21]	11.586.844	11.586.844
Geçmiş yıllar karları veya zararları		1.271.341.459	1.138.879.543
Net dönem karı veya zararı		-259.774.177	355.605.427
Kontrol gücü olmayan paylar		**3.933.208**	**4.611.568**
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		**3.451.622.725**	**3.936.657.319**
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		**9.267.334.781**	**8.731.311.271**

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	01.01.2024 31.12.2024	01.01.2023 31.12.2023
Hasılat	[22]	918.599.288	3.971.381.542
Satışların maliyeti	[22]	-917.969.527	-2.889.194.424
BRÜT KAR/ZARAR		**629.761**	**1.082.187.118**
Genel yönetim giderleri	[23]	-85.432.450	-76.092.238
Pazarlama giderleri	[24]	-22.987.323	-11.945.937
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	[25]	104.818.131	267.322.786
Esas faaliyetlerden diğer giderler	[25]	-120.369.630	-135.133.902
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		**-123.341.511**	**1.126.337.827**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	[26]	10.670.640	184.319.921
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[26]	-5.181.161	-254.110.685
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		**-117.852.032**	**1.056.547.063**
Finansman gelirleri	[27]	8.185.617	17.595.881
Finansman giderleri	[27]	-145.751.165	-162.253.008
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		6.437.076	-743.448.347
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		**-248.980.504**	**168.441.589**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		**-11.472.033**	**187.430.778**
• *Ertelenmiş vergi gideri/geliri*		*-11.472.033*	*187.430.778*
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		**-260.452.537**	**355.872.367**
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		**–**	**–**
DÖNEM KARI/ZARARI		**-260.452.537**	**355.872.367**
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		**-260.452.537**	**355.872.367**
Kontrol gücü olmayan paylar		-678.360	266.940
Ana ortaklık payları		-259.774.177	355.605.427
Pay Başına Kazanç	**[28]**	**-0,8169**	**1,1183**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**-1.438.546**	**-1.493.640**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[15]	-1.761.758	-1.493.640
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		323.212	–
• *Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri*		323.212	–
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**-1.438.546**	**-1.493.640**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**-261.891.083**	**354.378.727**

16. PORTFÖY SINIRLAMALARI

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler, SPK'nın II.14.1 "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve 28 Mayıs 2013 tarihi itibariyle SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Seri: III-48.1a sayılı tebliğdeki	31.12.2024	31.12.2023
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	341.129.172	97.424.382
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	6.855.048.261	6.070.269.782
C	İştirakler	Md.24/(b)	136.463.319	136.463.319
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	–	–
	Diğer Varlıklar		1.473.094.875	1.750.259.602
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**Md.3/(p)**	**8.805.735.627**	**8.054.417.085**
E	Finansal Borçlar	Md.31	324.432.801	427.734.149
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	–	2.889.894
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	–	–
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	–	–
İ	Özkaynaklar	Md.31	3.124.210.498	3.523.415.687
	Diğer Kaynaklar		5.357.092.328	4.100.377.355
D	**Toplam Kaynaklar**	**Md.3/(p)**	**8.805.735.627**	**8.054.417.085**

	Diğer Finansal Bilgiler	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.12.2024	31.12.2023
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	–	–
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	313.859.414	95.624.645
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	–	–
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	–	–
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	–	–
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	–	–
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	–	–
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	–	–
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	–	1.406.728.982
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22 (l)	313.859.414	95.624.645

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Seri: III-48.1a sayılı Tebliğ	31.12.2024	31.12.2023	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	%0	%0	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a) (b)	%78	%75	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	%5	%3	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	%0	%0	≤ %49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	%0	%0	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	%0	%0	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	%10	%12	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	Md.24/(b)	%4	%1	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	%4	%1	≤ %10

17. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU
BÖLÜM I- KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından usul ve esasları belirlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni tüm menfaat sahiplerinin çıkarlarını gözeterek uygulamayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda Şirketimiz Kurumsal Yönetim İlkelerini benimsemekte, uygulanması zorunlu ilkelere uymakta ve Kurumsal Yönetim İlkelerine tam uyum sağlanması hususunda Kurumsal Yönetim uygulamalarını sürekli olarak iyileştirmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan ilkeler doğrultusunda hazırlanmış olan Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca Kurumsal Yönetim Uyum Raporları KAP Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılmaktadır.

BÖLÜM II- PAY SAHİPLERİ

2.1 Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirket organlarının yanı sıra mevzuat gereği zorunlu olarak oluşturulması gereken "Yatırımcı İlişkileri Bölümü", başta bilgi alma ve inceleme hakkı olmak üzere pay sahipliği haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılmasında etkin rol oynamaktadır.

Şirket'in kurumsal internet sitesinde (*www.fuzulgyo.com.tr*) yer alan Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nde kurumsal yönetim profili kapsamında Şirket'e ilişkin bilgi ve veriler yer almaktadır. Şirket'in kurumsal internet sitesi (*www.fuzulgyo.com.tr*) Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından takip edilerek güncel olarak tutulmaktadır. Pay sahipleri ve ilgili diğer taraflarca e-mail, mektup, telefon gibi araçlar ile yöneltilen her türlü sorular en kısa sürede Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından cevaplandırılmaktadır.

Bu kapsamda Yatırımcı İlişkileri Bölümünün sorumluluğunda yürütülen başlıca faaliyetler aşağıda özetlenmiştir:

1. Şirket ile ilgili kamuya açıklanmamış, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, pay sahiplerinin Şirket ile ilgili sözlü ve yazılı bilgi taleplerini karşılamak.

2. Genel Kurul toplantılarını yürürlükteki mevzuata, Esas Sözleşme'ye ve diğer Şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapmak.
3. Genel Kurul toplantılarında, pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlamak.
4. Mevzuat ve Şirket Bilgilendirme Politikası dahil kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü hususun gözetilmesi ve izlenmesini sağlamak.
5. Pay sahiplerine ilişkin kayıtları sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutmak.
6. Şirket hakkında değerlendirme yapan analistleri bilgilendirmek.
7. Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak Şirket'in Kurumsal İnternet Sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunmak.
8. SPK ile ilgili mevzuatta meydana gelen değişiklikler takip edilerek Şirket'in ilgili birimlerinin dikkatine sunmak.
9. SPK'nın zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, Özel Durumlar Tebliği dikkate alınarak gerekli özel durum açıklamalarını KAP aracılığıyla MKK'ya bildirerek kamuyu bilgilendirmek.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Adı Soyadı	Adresi	Telefon	Fax	E-posta
Filiz Şahin	Başakşehir mahallesi Cahit Zarifoğlu caddesi No:8 İç Kapı No: 1 Başakşehir/İstanbul	0212 6353434	0212 5316380	yatirimciiliskileri@fuzulgyo.com.tr
Erkan Poyraz	Başakşehir mahallesi Cahit Zarifoğlu caddesi No:8 İç Kapı No: 1 Başakşehir/İstanbul	0212 6353434	0212 5316380	yatirimciiliskileri@fuzulgyo.com.tr

2.2 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahiplerinin bilgi edinme haklarının kullanımına yardımcı olmak maksadı ile Şirketimizin internet sitesindeki bilgi ve açıklamalar sürekli güncellenmektedir. Ana sözleşmemizde özel denetçi atanmasına dair bir hüküm bulunmamaktadır. Dönem içerisinde özel denetçi tayin edilmesi talebi ile karşılaşılmamıştır.

2.3 Genel Kurul Toplantıları

Şirketimizin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında Esas Sözleşme'nin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır. Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

Şirketimizin payları 28/07/2023 tarihinden itibaren Yıldız Pazar'da "FZLGY" kodu ile işlem görmeye başlamıştır. Şirketimizin 2023 yılı genel kurulu 01.08.2024 tarihinde bakanlık temsilcisi gözetiminde Akşemsettin Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:24 Fatih /İstanbul adresinde yapılmıştır.

2.4 Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirketin, oy haklarının kullanılmasını zorlaştırıcı herhangi bir uygulaması yoktur. Oy hakkında herhangi bir imtiyaz hakkı yoktur. Oy kullanımı konusunda her pay sahibine eşit fırsatlar sunulmakla birlikte, paydaşlar mevcut mevzuat hükümlerince oylarını kullanabilmektedirler. Şirketin karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde olduğu şirket bulunmamaktadır. Esas sözleşmede azlık hakları ile ilgili bir düzenleme yapılmamıştır.
Şirketimiz hisseleri A ve B olmak üzere iki gruptan oluşmaktadır. A grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Halka açık hisse pay sahiplerinin yönetimde temsilini engelleyecek nitelikteki imtiyaz bulunmamaktadır.

2.5 Kar Payı Hakkı

Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Ana Sözleşme hükümlerini dikkate alarak kar dağıtımı kararlarını belirlemektedir. Şirketimizin 20.03.2023 tarihli Genel Kurulu ile onaylanan yürürlükteki Kâr Dağıtım Politikası aşağıdaki gibidir.

Kar Dağıtım Politikası

Kâr dağıtım politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtımı konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır.
İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli Şirket stratejisi, Şirket, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Aşağıdaki paragraf düzenlemelerine tabi olarak ve bu düzenlemelere halel getirmeksizin, kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizin kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr dağıtımının genel kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine genel kurul karar verir. Genel kurul veya yetki verilmesi halinde yönetim kurulu, sermaye

piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir. Yönetim Kurulu, genel kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtabilir.

2.6 Payların Devri

Şirketimiz paylarının devri herhangi bir sınırlamaya tabi olmayıp, pay sahipleri yabancı veya azınlık hakkı sahibi olup olmadıklarına bakılmaksızın eşit muameleye tabi tutulmaktadır.

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1 Bilgilendirme Politikası

Şirketimizin 20.03.2023 tarihli Genel Kurulu ile onaylanan yürürlükteki Bilgilendirme Politikası aşağıdaki gibidir.

Bilgilendirme Politikası

Bilgilendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Esas Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak pay sahipleri, yatırımcılar, çalışanlar, müşteriler ve ilgili yetkili kurumlar olmak üzere tüm menfaat sahipleri ile ticari sır niteliği taşımayan her türlü bilgiyi tam, adil, doğru, zamanında, anlaşılabilir, düşük maliyetle ve kolay ulaşılabilir bir şekilde eş zamanlı paylaşarak, aktif, etkin ve şeffaf bir iletişim sağlamaktır. Şirket'in kamunun aydınlatılması ve bilgilendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması yönetim kurulunun yetki ve sorumluluğu altındadır. Bilgilendirmeler Şirket tarafından periyodik olarak KAP'a girişleri yapılan finansal tablolar, bağımsız denetçi raporu ve beyanlar, yıllık faaliyet raporları, Şirket internet sitesi (www.fuzulgyo.com.tr), özel durum açıklama formları, TTSG ve günlük gazeteler aracılığıyla yapılan ilan ve duyurular ve telefon, e-posta, faks gibi iletişim araçlarıyla yapılan iletişim yöntemleri ve araçları kullanılarak yapılır. Şirket'in özel durumlara konu hususların kamuya duyurulmasından önce veya eş zamanlı olarak KAP'ta da açıklama yapılır ve ilgili açıklamaya Şirket internet sitesinde de ayrıca yer verilir.

3.2 Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimizin internet sitesi adresi www.fuzulgyo.com.tr'dir. İnternet sitemizde SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü içerikte bilgilere yer verilmektedir. Kamuya yapılan açıklamalara ilişkin bilgilere kurumsal internet sitesi üzerinden erişim imkânı sağlanır. Kurumsal internet sitesinde yer alan bilgilerin büyük bir kısmı Türkçe sunulmakta olup, İngilizce versiyonu için çalışmalar devam etmektedir.

3.3 Faaliyet Raporu

Şirketimizin faaliyet raporlarının düzenlemesinde Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen bilgilere yer verilmektedir.

BÖLÜM IV- MENFAAT SAHİPLERİ

4.1 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimiz menfaat sahiplerini, şirket bilgilendirme politikası doğrultusunda bilgilendirmektedir. Bu amaçla internet sitesi, KAP ve Borsa İstanbul A.Ş. kaynaklarını kullanmaktadır. Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklama öncesinde belirli yatırımcılara duyurulmaz. Şirket ile ilgili gizli bilgilere erişebilecek durumda olan kuruluşlar bu kuralın istisnasını oluşturur. Bu durumda bilgiye ulaşanlar, söz konusu bilgiyi ticari sır prensibi ve etik kurallar çerçevesinde gizli tutarlar.

4.2 Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimizde menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları için iletişim yollarının sürekli açık tutulması esastır. Ayrıca, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde kamuya açıklanan bilgiler, menfaat sahiplerinin de şirket durumu hakkında sürekli ve doğru bilgilenmesini sağlamaktadır.

4.3 İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimizin 20.03.2023 tarihli Genel Kurulu ile onaylanan yürürlükteki İnsan Kaynakları Politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketimizin İnsan Kaynakları Politikası ("İK Politikası") ile kurumsal vizyonuna uygun olarak dinamik, gelişim potansiyeline sahip nitelikli istihdam oluşturulması ve bu doğrultuda tüm çalışanları ile takım ruhu bilinci içinde yüksek motivasyona sahip insan hakları ve özgürlüğünü savunan, insani değerleri önemseyen bir kurum kültürü oluşturulması hedeflenmektedir.

İK Politikalarımız ile Şirketimizin amaçladığı hedeflere ulaşabilmesi için tüm pozisyonlara en uygun nitelikli personellerin seçilmesi, sürekliliğin sağlanması adına çalışanların pozisyonları ile ilgili gerekli temel ve teknik eğitim taleplerinin değerlendirilmesi ve yerine getirilmesi, uygun çalışma ortamının oluşturulması, ücret, kariyer ve sağlık konularında çalışanları görüşlerinin alınması ve ilgili konular hakkında çalışanların bilgilendirilmesi hedeflenmektedir.

İK Politikalarımızın temel prensipleri arasında;

- Ücret politikası olarak çalışanlarımızın performans düzeylerinin takip edilerek, performans değerlendirme süreçleri neticesinde ücret artışlarının yapılması,
- Tüm insan kaynakları süreçleri içerisinde çalışanlarımızın temel hak ve özgürlüklerine önem verilmesi, bu süreçlerin yönetiminin hiçbir şekilde ayrımcılık yapılmadan gerçekleştirilmesi,
- Hiçbir çalışanımızın fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere maruz kalmayacağı, güvenli bir çalışma ortam ve koşullarının sağlanması,
- Tüm çalışanlarımızın kariyer planlaması hedeflerinin oluşturulması ve kariyer yönetimi için gerekli tüm desteğin verilmesi ve izlenmesi, ve
- Şirketimizin ortak hedeflerine ulaşılması için çalışanların Şirketimize bağlılıklarının sürekliliğini sağlamak için azami özenin gösterilmesi bulunmaktadır.

4.4 Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimizin 20.03.2023 tarihli Genel Kurulu ile onaylanan yürürlükteki Etik Kuralları ile Sosyal Sorumluluk ve Çevre Politikası Şirketimiz kurumsal internet sitesi (www.fuzulgyo.com.tr) adresinde yayımlanmıştır.

BÖLÜM V- YÖNETİM KURULU

5.1 Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Şirket'in 20.03.2023 ve 01.08.2024 tarihli olağan genel kurul kararı ile atanan yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİ			
Adı Soyadı	**Görevi**	**Son 5 Yılda İhraççı'da Üstlendiği Görevler**	**Görev Süresi/Kalan Görev Süresi**
Mahmut Akbal	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	20.03.2023-20.03.2026
Eyüp Akbal	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	20.03.2023-20.03.2026
Zeki Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	20.03.2023-20.03.2026
Mehmet Zahit Akbal	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	20.03.2023-20.03.2026
Fatma Ayanoğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	01.08.2024-20.03.2026
Mehmet Bahadır Kaleağası	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	01.08.2024-20.03.2026

5.2 Yönetim Kurulunun faaliyet esasları

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

5.3 Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimiz tarafından Denetimden Sorumlu Komite, Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi 21.03.2023 tarihli ve 2023/015 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile kurulmuştur. Ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin oluşturulmasına gerek bulunmadığından, Şirket, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmek üzere yetkilendirilmesine karar vermiştir.
Riskin Erken Saptanması Komitesi başkanlığına İsmail Tuğrul, üyeliğine ise Eyüp Akbal ve Zeki Akbal; Denetimden Sorumlu Komite başkanlığına İsmail Tuğrul ve üyeliğine ise Hasan Kara; Kurumsal Yönetim Komitesi başkanlığına Hasan Kara, üyeliğe ise Mahmut Akbal, Mehmet Zahit Akbal ve Filiz Şahin getirilmiştir.
01.08.2024 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine Fatma Ayanoğlu ve Mehmet Bahadır Kaleağası'nın seçilmelerine karar verilmiştir.
Komitelerin görev tanımları ve çalışma esaslarına ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite
Denetimden Sorumlu Komite'nin amacı Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve Şirket'in iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimidir. Komite en az iki üyeden oluşacak ve tüm üyeler bağımsız Yönetim Kurulu üyesi niteliğinde olacaktır. Komite üyelerinden en az biri denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübeye sahip olmalıdır. Komite en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kez toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi
Komitenin amacı Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesidir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komite çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır.

Kurumsal Yönetim Komitesi
Komitenin temel amacı Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi, yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesidir. Kurumsal Yönetim İlkeleri mümkün kıldığı üzere, Şirket'in Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir aday gösterme komitesi ve ücret komitesi oluşturulmadığından, Komite Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen aday gösterme ve ücret komitesi görevlerini de yerine getirir. Komitenin en az iki üyeden oluşması gerekir. İki üyeden oluşması halinde her ikisinin, ikiden fazla üyesi bulunması halinde üyelerin çoğunluğunun, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden oluşması zorunludur. Komitenin başkanı, bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişiler komiteye üye olabilir. Komite gerekli gördüğü sıklıkta toplanır ve yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirerek kaydını tutar. Komitenin hangi üyelerden oluşacağı

Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve KAP'ta açıklanır. Yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin komite üyesi olarak görevlendirilmesi zorunludur.

5.4 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimizin risk yönetim ve iç kontrol mekanizması Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Denetim Komitelerince planlanmakta ve yürütülmektedir.

5.5 Şirketin Stratejik Hedefleri

Fuzul GYO, gayrimenkul projelerinin geliştirilmesinde sürdürülebilir gayrimenkul geliştirme yaklaşımı ile yapılan projelerinde hizmet kalitesini yüksek tutarken; yaşam dönemi maliyetlerin ve aidatların düşük olabilmesi için stratejiler belirlemektedir.

Ekonomik, sosyal ve çevresel değişimlerin toplumların ihtiyaç ve beklentilerini nasıl şekillendireceğini ve bunların gayrimenkul sektörüne yansıyacağını öngörmeye çabalayarak, toplum üyelerinin beklentilerine, yatırım hedeflerine göre projeler tasarlamakta ve geliştirmektedir.

Gayrimenkul projelerinin ekonomik, sosyal ve çevresel sürdürülebilirlik yaklaşımı ile geliştirilmesi, maliyet planlaması, iletişim ve pazarlama süreçlerinin yönetilmesi konusunda stratejiler belirlemektedir.

Gayrimenkul projelerinin fikir aşamasından proje teslimine kadar olan süreçlerde diğer disiplinlerle etkileşimli çalışabilmek için gerekli organizasyon ve yönetimin sağlanmasına öncelik vermektedir.

Fuzul Yapı, toplum üyelerinin beklentilerine, yatırım hedeflerine, sosyal yaşam tarzlarına uygun karma kullanım amaçlı orta üst ve üst gelir gruplarına yönelik konut projelerinin ve alışveriş merkezlerinin yanı sıra, ofisler, oteller, depolar, organize sanayi bölgeleri ile diğer potansiyel proje türlerini de geliştirmeyi planlamaktadır. Fuzul Yapı talebin yüksek olacağını öngördüğü, avantajlı konumlarda bulunan, gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve arsaların satın alınması veya kat karşılığı ile hasılat paylaşımı usulüyle anlaşmalar yapılarak projeler geliştirmeyi hedeflemektedir.

Fuzul GYO büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlamakta, geliştirmekte ve hedef müşteri kitlesinin memnuniyetini kazanmayı amaçlamaktadır. Geçmişinden gelen marka gücü, tanınırlığı ve güvenilirliği ile geliştirdiği projelerini ön satışlarla finanse edebilmektedir. Geliştirilen konut projelerinde üretilen konutlar satılmakta ve elde edilen karlar yeni projelerde değerlendirilmeye devam edilmektedir. Ayrıca portföyün dağılımını da yüksek getiri sağlamak amacıyla aktif olarak yönetmektedir.

Arsaların temini, proje geliştirme ve yönetme, planlama ve finansman, satış ve kiralama, satış sonrası hizmetler ile portföy yönetimi faaliyetlerinin tamamını entegre bir şekilde yürütmesi nedeniyle Fuzul Yapı, maliyet avantajı yaratabilmekte ve rekabet gücünü artırabilmektedir.

Fuzul GYO portföyünün tamamı, İstanbul bölgesinde konut-ticari alan satış ve kiralamalarını kapsayan proje, arsa ve tamamlanmış mülklerden oluşmaktadır. Şirket portföyünde rezidans, konut, depo, ofis, ticari alanlar ve otel bulunmaktadır. Ön satışlar ve tamamlanan mülklerin satışı, Fuzul Yapı'nın arsa alımlarının ve devam eden geliştirme projelerinin bir kısmının finanse edebilecek durumda olmasını sağlamaktadır. Şirket'in güçlü proje geliştirme geçmişi ve tecrübesi gayrimenkul sektöründe karlılığını ve rekabet gücünü artırmaktadır. Şirket portföy çeşitliliği ile sektördeki genel talebin değişkenliği riskini azaltmayı hedeflemektedir.

5.6 Mali Haklar

Şirketimizin 20.03.2023 tarihli Genel Kurulu ile onaylanan yürürlükteki Ücretlendirme Politikası aşağıdaki gibidir.

Ücretlendirme Politikası

1.Amaç

Ücretlendirme politikasının amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Ana Sözleşme hükümleriyle uyumlu olarak, Şirketin uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak, yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirme esaslarının belirlenmesidir.

Şirket ücretlendirme konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.

Şirket Ücretlendirme Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi (www.fuzulgyo.com.tr) aracılığıyla duyurulmaktadır.

2.Yetki ve Sorumluluk

Ücretlendirme Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulmuş, Şirket genel kurul toplantısı gündeminde ayrı bir madde olarak pay sahiplerinin bilgisine sunulur ve görüşleri alınır. Şirket'in ücretlendirme politikasının izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Ücretlendirme Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun onayını takiben, genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgi ve görüşüne sunularak, Şirket internet sitesinde (www.fuzulgyo.com.tr) yayımlanır.

3.Ücretlendirme Esasları

Ücret komitesi, bu komitenin bulunmaması durumunda, kurumsal yönetim komitesi, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunar.

Yönetim kurulu, şirketin belirlenen ve kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşmasından sorumludur. Şirketin kamuya açıklanan operasyonel ve finansal performans hedeflerine ulaşıp ulaşamadığına ilişkin değerlendirme ve ulaşılamaması durumunda gerekçeleri yıllık faaliyet raporunda açıklanır. Yönetim kurulu, hem kurul hem üye hem de idari sorumluluğu bulunan yöneticiler bazında özeleştirisini ve performans değerlendirmesini yapar. Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri bu değerlendirmeler dikkate alınarak belirlenir.

Genel olarak ücret seviyesi belirlenirken, Şirketin faaliyet gösterdiği sektörün yapısı ve rekabet koşulları, sürdürülen faaliyetler, faaliyet konu ve alanlarının yaygınlığı, sahip olunan bağlı ortaklıkların ve iştiraklerin yapısı, bunların toplam içerisindeki ağırlığı, faaliyetlerin sürdürülmesi için gerekli bilgi seviyesi ve çalışan sayısı ölçütleri göz önünde bulundurulmaktadır. İdari Sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri, Şirketin faaliyet çeşitliliği ve hacmi çerçevesinde

görevin gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik, deneyim seviyesi, sorumluluk kapsamı ve problem çözme ölçütleri dikkate alınarak kademelendirilir. Tespit edilen kademelere göre İdari Sorumluluğu Bulunan yöneticilerin aylık sabit ücretleri belirlenirken şirket içi dengeler korunmaya çalışılmaktadır ve Türkiye çapında aynı sektör ve faaliyet konularında iştigal eden önde gelen şirketlerin yer aldığı ücret araştırmaları kullanılır. Böylece, Şirket içerisinde adil, piyasada rekabetçi bir ücretlendirme yapılması sağlanır.

İdari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretleri yönetim kurulu kararı ile, yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretler ise genel kurul kararı ile belirlenir. Bağımsız yönetim kurulu üyelerine ödenecek ücretin üyenin bağımsızlığını koruyacak düzeyde olmasına özen gösterilir ve Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde kâr payı, pay opsiyonları veya şirketin performansına dayalı ödeme planları kullanılamaz.

Yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler, yıllık faaliyet raporu vasıtasıyla kamuya açıklanır. Kişi bazında açıklama yapılması esastır.

18. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM ÇERÇEVESİ

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından belirlenen "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi", halka açık ortaklıkların Çevresel, Sosyal, Kurumsal Yönetim ("ÇSY") çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeleri içermektedir.

Sürdürülebilirlik ilkelerinin uygulanması gönüllülük esasına dayalı olup, uygulanıp uygulanmadığının "Uy ya da Açıkla" prensibiyle raporlanması zorunlu tutulmaktadır.

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1. maddesinin 5. fıkrasında belirtilen ortaklıklar açısından 2020 yılı verilerini içerecek şekilde 2021 yılı faaliyet raporlarından itibaren; paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/başvurulan ortaklıklar açısından ise ortaklıkların paylarının borsada işlem görmeye başladığı yılı takip eden yılın verilerini içerecek şekilde ilgili yılın faaliyet raporlarından itibaren, sürdürülebilirlik ilkeleri uyum çerçevesine yer verilir.

A. Genel İlkeler
A1. Strateji, Politika ve Hedefler
A2. Uygulama/İzleme
A3. Raporlama
A4 Doğrulama
B. Çevresel İlkeler
C. Sosyal İlkeler
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri

Şirketimizin sermayesini temsil eden 318.000.000 TL nominal değerli payları Kotasyon Yönergesi'nin 12. maddesi çerçevesinde kota alınmıştır. Halka arz edilen Şirket payları 28/07/2023 tarihinden itibaren Yıldız Pazar'da "FZLGY" kodu ile işlem görmeye başlamıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi" kriterlerine pay sahipleri ve tüm menfaat sahiplerinin yararını gözeterek uyum çalışmalarına başlamış bulunmaktadır.